



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 127 775	2 221 741
Sum inntekter		3 127 775	2 221 741
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 332	13 333
Annen driftskostnad		1 510 689	1 563 370
Sum kostnader		1 581 071	1 633 753
Driftsresultat		1 546 704	587 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	
Sum finansinntekter		578	0
Annen finanskostnad		1 263 885	745 956
Sum finanskostnader		1 263 885	745 956
Netto finans		-1 263 307	-745 956
Ordinært resultat før skattekostnad		283 397	-157 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 397	-157 968
Årsresultat		283 397	-157 968
Totalresultat		283 397	-157 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 397	-157 968
Sum overføringer og disponeringer		283 397	-157 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 333
Sum varige driftsmidler		114 711 688	114 725 020
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 556	
Sum finansielle anleggsmidler		35 556	0
Sum anleggsmidler		114 747 244	114 725 020
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		212 612	169 262
Sum fordringer		212 612	169 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 461	179 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 461	179 793
Sum omløpsmidler		562 072	349 056
SUM EIENDELER		115 309 316	115 074 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 616 347	19 332 949
Sum opptjent egenkapital		19 616 347	19 332 949
Sum egenkapital		19 781 347	19 497 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 782 478	49 917 715
Øvrig langsiktig gjeld		45 615 379	45 580 000
Sum annen langsiktig gjeld		95 397 857	95 497 715
Sum langsiktig gjeld		95 397 857	95 497 715
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 365	4 513
Leverandørgjeld		119 748	59 099
Annen kortsiktig gjeld			14 800
Sum kortsiktig gjeld		130 113	78 412
Sum gjeld		95 527 970	95 576 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 309 316	115 074 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358871

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 127 775	2 221 741
Sum inntekter		3 127 775	2 221 741
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 332	13 333
Annen driftskostnad		1 510 689	1 563 370
Sum kostnader		1 581 071	1 633 753
Driftsresultat		1 546 704	587 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	
Sum finansinntekter		578	0
Annen finanskostnad		1 263 885	745 956
Sum finanskostnader		1 263 885	745 956
Netto finans		-1 263 307	-745 956
Ordinært resultat før skattekostnad		283 397	-157 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 397	-157 968
Årsresultat		283 397	-157 968
Totalresultat		283 397	-157 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 397	-157 968
Sum overføringer og disponeringer		283 397	-157 968



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	13 333
Sum varige driftsmidler	114 711 688	114 725 020
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	35 556	
Sum finansielle anleggsmidler	35 556	0
Sum anleggsmidler	114 747 244	114 725 020
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	212 612	169 262
Sum fordringer	212 612	169 262
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	349 461	179 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	349 461	179 793
Sum omløpsmidler	562 072	349 056
SUM EIENDELER	115 309 316	115 074 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	165 000	165 000



Sum innskutt egenkapital	165 000	165 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 616 347	19 332 949
Sum opptjent egenkapital	19 616 347	19 332 949
Sum egenkapital	19 781 347	19 497 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 782 478	49 917 715
Øvrig langsiktig gjeld	45 615 379	45 580 000
Sum annen langsiktig gjeld	95 397 857	95 497 715
Sum langsiktig gjeld	95 397 857	95 497 715
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 365	4 513
Leverandørgjeld	119 748	59 099
Annen kortsiktig gjeld		14 800
Sum kortsiktig gjeld	130 113	78 412
Sum gjeld	95 527 970	95 576 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 309 316	115 074 076



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nedre Dalsløkka Borettslag

8. mars 2023

Selskapsnummer: 4248





Velkommen til årsmøte i Nedre Dalsløkka Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mars 2023 kl. 18:00, La Perla (Måsåbekkvegen 2).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Behandling av innkomne forslag og saker - styrets forslag på endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Dalsløkka Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Neiden er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Samnøy Kronstad foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Haugen Johansen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4248 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 7

Behandling av innkomne forslag og saker - styrets forslag på endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Endring i § 14

En viktig del av driften i et borettslag ivaretas av vedtekter og husordensregler. Vedtektene er overordnet og kan kun endres av Generalforsamlingen og med 2/3 flertall. Husordensreglene er mer praktisk orientert. Det oppstår gjennom året behov for endringer/justeringer av reglene i samspill med endringer ellers i verden. Et eksempel på dette er inngåelse av kontrakt for ladeanlegg for elbil. Se neste sak.

Styret foreslår at endringer i Husordensreglene kan gjøres av styret. Videre at disse endringene må publiseres fortløpende. Andelseiere kan fritt komme med forslag til endringer. Disse rettes skriftlig til styret. Dersom endringer ønskes drøftet/vedtatt på generalforsamling må forslagene sendes inn i forhold til vedtatte frister for dette.

Dagens § 14 lyder:

"Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen."

Forslag til endringer i §14 det stemmes over er:

"Husordensreglene kan endres av styret." Setning 2 «av de avgitte stemmer» strykes.

Setning 3 har følgende endring " (...) sendes styret skriftlig og behandles på styremøte.» Siste setning strykes.

I tillegg foreslås det å legge til et setning om at "Styret skal sørge for at den enkelte beboer blir orientert om endringen".

Ny §14 blir da: "Husordensreglene kan endres av styret. Forslag til endring av reglene sendes styret skriftlig og behandles på styremøte. Styret skal sørge for at den enkelte beboer blir orientert om endringen"



B) Endring i § 4 Parkering.

Dersom endring av §14 vedtas av generalforsamlingen vil §4 endres i samsvar med styrevedtak 9.november 22, sak 6. Dersom §14 ikke endres stemmes det over samme forslag.

Begrunnelse for endring. Fra 1.1.21 ble det innført ny bestemmelse (Burettslagslova §5-11a) som sikrer at alle i borettslag har rett til å sette opp ladepunkt for el-bil. For å sikre at denne rettigheten ivaretas uten at det skulle være opp til den enkelte og fritt installere egne løsninger, har styret inngått avtale om installasjon av felles ladeanlegg med Circle K. I denne prosessen har det vært sendt ut spørreskjema til den enkelte om framtidige planer. Vi innhentet bistand fra Elbilforeningen til utarbeidelse av anbud og vurdering av disse. Anlegget er nå på plass.

Det er to sentrale grunner til å ha felles anlegg og at dette er pålagt brukt av alle som skal lade i borettslaget.

1. Et anlegg med strømstyring sikrer at det ikke oppstår overbelastning når flere lader samtidig. Uten et slikt system vil en raskt kunne få en situasjon hvor kapasiteten blir for liten og den må utvides med f.eks. Ny inntakskabel. Dette vil være svært kostbart.

2. Brannsikkerhet. Lading av elbil er i hovedsak trygt. Men dersom noe går galt og det oppstår brann er konsekvensene svært alvorlig. Det er særlig hurtiglading og lading med stikkontakt som utgjør størst risiko. Ved å ha et felles anlegg som alle er forpliktet til å bruke minimeres brannrisiko.

Hensikten med å ta nytt ledd inn i § 4 er å tydeliggjøre denne forpliktelsen for alle.

Endringen det stemmes over er § 4 nytt andre ledd som skal lyde: «All lading av motorvogn skal skje via borettslagets valgte løsning for dette. Det er ikke tillatt å lade med stikkontakt av hensyn til brannvern. Ladeløsningen krever inngåelse av abonnement.»

Forslag til vedtak

A) Styrets forslag til ny § 14 i husordensreglene vedtas. B) Styrets forslag til nytt andreledd i § 4 vedtas



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Haugen Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tone Pelsholen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dag Lutnæs
- Lars-Einar Høisveen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonas Neiden	Knut Alvsons Gate 24
Styremedlem	Vidar Huse	Knut Alvsons Gate 22
Styremedlem	Elisabeth Haugen Johansen	Knut Alvsons Gate 22
Varamedlem	Navjit S Dhaliwal	Knut Alvsons Gate 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Elisabeth Haugen Johansen	Knut Alvsons Gate 22
----------	---------------------------	----------------------

Varadelegert

Valgkomiteen

Bjørn Gunnar Myhrvold	Knut Alvsons Gate 22
Inger Stenseng	Knut Alvsons Gate 22

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 922 04 821, og e-post nedredalslokka@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nedre Dalslokka Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Nedre Dalslokka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920692672, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 952

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Dalslokka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Innlandet.



Styrets arbeid

Det er avholdt 12 ordinære styremøter.

Vi hadde dugnad på uteområdene våre våren 2022. Plenen er i løpet av sommeren gjødslet et par ganger og vannet ved behov. El-i-Hagen klipper nå hele plenen inkludert tidligere grusganger. Takk til Birgit som også i år bidrar til å holde det pent rundt oss.

Vi inviterte til en sosial sammenkomst i hagen 10. august. De som ville kunne ta med seg grillmat og drikke til eget forbruk. Det er hyggelig å møtes litt uformelt og bli litt bedre kjent.

Det har også vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i Obos sine lokaler 16. november. Styret ønsket å få vedtak på å kunne ta opp et likviditetslån på inntil kr 350.000 hvis nødvendig på våren 2023. I tillegg orienterte styreleder litt om saker det ble jobbet med.

Arbeidet med å få på plass ladeanlegg for el-biler i garasjeanlegget har vært en viktig sak og anlegget ble ferdig installert i januar 2023. Vi sliter fortsatt med å få gjort utbedringer etter ettårsbefaring og feil/mangler som har kommet etter det. Det er fortsatt vanskelig å «nå fram» og få svar fra ettermarked hos OBOS og Ø M Fjeld AS. Det ble fjernet rister i inntakene til ventilasjonsanlegget (mai) og dermed fungerer ventilasjonen igjen. Det er gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget (september) og kontroll av sprinkleranlegg og service i vannskap samt bytte av filter i ventilasjonsanlegg (desember).

Arbeidet med miljøgate i Knut Alvsons gate og forlengelse av Nordlysstien har foreløpig ikke blitt startet opp pga økte priser hos entreprenør og for lave bevilgninger fra fylke/kommune. Uvisst om det skjer noe i år.

Styret i Nedre Dalsløkke Borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes akonto-innbetalinger for kapitalkostnader har økt, grunnet renteøkningene i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteøkninger i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000 til større vedlikehold som omfatter installasjon av elbilladeanlegg, samt kr 236 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en økning på 5 % på eiendomsskatten, 7 % på renovasjon samt vann og avløp, til tillegg er det lagt på kr 500 pr boenhet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Dalsløkka Borettslag.

Lån

Nedre Dalsløkka Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med 5 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Dalsløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Dalsløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 22-årsrapport og årsregnskap.pdf

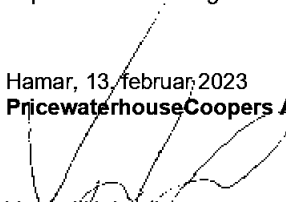


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 13. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	270 644	452 794	270 644	431 959
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	283 397	-157 968	240 200	170 350
Tilbakeføring av avskrivning	15 13 332	13 333	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -35 237	-37 515	-38 000	-33 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -100 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-177	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	161 315	-182 150	202 200	137 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 959	270 644	472 844	569 309

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	562 072	349 056
Kortsiktig gjeld	-130 113	-78 412
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 959	270 644



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 244 231	733 549	811 272	1 768 008
Innkrevde felleskostnader	2	1 770 804	1 488 192	1 770 728	2 109 992
Andre inntekter	3	12 740	0	0	227 712
SUM DRIFTSINNEKTER		3 027 775	2 221 741	2 582 000	4 105 712
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	15	-13 332	-13 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 945	-5 700	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 720	-78 370	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-33 930	-24 311	-23 000	-28 000
Kontingenter		-6 600	-6 600	-6 600	-6 600
Drift og vedlikehold	8	-141 187	-318 306	-200 000	-406 000
Forsikringer		-67 890	-62 396	-65 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-598 241	-610 591	-670 000	-653 000
Energi/fyring	10	-229 116	-112 760	-140 000	-432 712
TV-anlegg/bredbånd		-138 204	-138 204	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-206 855	-206 131	-250 000	-268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 581 071	-1 633 753	-1 641 800	-2 167 362
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 446 704	587 988	940 200	1 938 350
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 546 704	587 988	940 200	1 938 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	578	0	0	0
Finanskostnader	13	-1 263 885	-745 956	-700 000	-1 768 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 263 307	-745 956	-700 000	-1 768 000
ÅRSRESULTAT		283 397	-157 968	240 200	170 350
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-157 968		
Til annen egenkapital		283 397	0		



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	107 711 687	107 711 687
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	15	1	13 333
Miljøbankkonto, øremerket		35 556	0
SUM ANLEGGSMIDLER		114 747 244	114 725 020
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 753	44 513
Andre kortsiktige fordringer	16	22 869	26 320
Energiavregning	21	142 989	98 429
Driftskonto OBOS-banken		349 461	179 793
SUM OMLØPSMIDLER		562 072	349 056
SUM EIENDELER		115 309 316	115 074 076

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	17	19 616 347	19 332 949
SUM EGENKAPITAL		19 781 347	19 497 949

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 782 478	49 917 715
Borettsinnskudd	19	45 580 000	45 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	35 379	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 397 857	95 497 715

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		119 748	59 099
Påløpte renter		10 365	4 513
Annen kortsiktig gjeld		0	14 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 113	78 412

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **115 309 316** **115 074 076**

Pantstillelse	22	114 800 000	114 800 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 07.02.2023
Styret i Nedre Dalsløkka Borettslag

Jonas Neiden /s/

Vidar Huse /s/

Elisabeth H. Johansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 695 204
Garasje	72 000
Parkering	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 163 897
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	80 334
Overført til kapitalkostnader	-1 244 231
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 770 804

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	980
Portåpner	11 760
SUM ANDRE INNTEKTER	12 740

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 945.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 805
Norsk elbilforening	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	-33 930

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 409
Drift/vedlikehold VVS	-44 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 187

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-293 761
Vann- og avløpsavgift	-182 381
Renovasjonsavgift	-122 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-598 241

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 221
Fjernvarme	-148 384
Andre fyringskostnader	-19 511
SUM ENERGI / FYRING	-229 116

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 506
Vaktmestertjenester	-121 482
Renhold ved firmaer	-66 198
Gressklipping	-325
Andre fremmede tjenester	-8 654
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-3 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 855

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	177
SUM FINANSINTEKTER	578

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 244 231
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 654
SUM FINANSKOSTNADER	-1 263 885

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	106 950 000
Kostpris/bokført verdi 2020	761 687
SUM BYGNINGER	107 711 687

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.1/bnr.952

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2020	39 999	
Avskrevet tidligere	-26 666	
Avskrevet i år	-13 332	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 332
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	22 869
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 869

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	292 347
Egenkapital fra IN tidligere	19 224 000
Egenkapital fra IN 2022	100 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 616 347

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 3,80%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018	-68 370 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	19 224 000	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
		-49 046 000

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-850 000	
Nedbetalt tidligere	78 285	
Nedbetalt i år	35 237	
		-736 478
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-49 782 478



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/01-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	
2001		450
2003		600
2006		650
2004		750
1005		1 100
5002		1 150
1002		1 200
2002, 2005		1 250
3005		1 300
3002		1 350
4005		1 400
5004		1 550
1006, 3001		1 800
1003, 1004		1 900
1001		1 950
4003		2 100
3003		2 200
4004		2 300
5003		2 450
4006		2 550
6003		2 700
4001		2 750
5001		3 900
6004		4 850
6001		5 250

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-45 580 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 580 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-35 379
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-35 379

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-227 712
SUM INNETEKTER	-227 712

KOSTNADER

Administrasjon	20 067
Fjernvarme	350 634
SUM KOSTNADER	370 701

SUM ENERGIAVREGNING	142 989
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 580 000
Pantelån	49 782 478
Bregnede IN-forpliktelser	19 324 000
TOTALT	114 686 478

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	107 711 687
Tomt	7 000 000
TOTALT	114 711 687



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688723. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01** og **30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.03.23

Selskapsnummer: 4248 **Selskapsnavn:** Nedre Dalsløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.